

TRIBUNALE DI PAVIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura n° 201/2024 R.G. Esecuzioni immobiliari

PROMOSSA DA

OMISSIS

AVV. OMISSIS

CONTRO

ESECUTATO OMISSIS

e

ESECUTATA OMISSIS

Giudice dell'Esecuzione Dottor Francesco Rocca

RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI
OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PERIZIA

PRIVACY

**Beni immobili siti in Comune di Giussago (PV)
Frazione Nivolto Via Milano n° 26/L**

RAPPORTO DI STIMA:

Tecnico Incaricato: Geom. Loretta ROSSI

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di PAVIA al n° 3156

C.F. RSSLT69B48G388N - P.IVA 01434250187

Con studio a Rivanazzano Terme (PV) - Via Malaspina n° 18

Telefono 0383-944554 - Cellulare: 366-2065351

e-mail: geom.loretta@libero.it

Pec: rossiloretta@legalmail.it

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024



**Beni immobili siti in Comune di Giussago (PV)
Frazione Nivolto Via Milano n° 26/L
Lotto 001**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

A. Quota dell'intero di abitazione di corte posta ai piani terreno e primo con sedime pertinenziale esclusivo

ricompresa nel più ampio caseggiato di Via Milano n° 26 alla Frazione Nivolto- Comune di Giussago- di proprietà dei Signori

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, usufruttuaria per la quota di 1/1
e

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, nudo proprietario per la quota di 1/1

-ESECUTATI-

Trattasi di abitazione, libera su due fronti, disposta ai piani terreno e primo con piccolo sedime esclusivo, ottenuta dalla trasformazione ai fini abitativi di un più ampio e datato fabbricato artigianale, nato quale accessorio rurale.

L'immobile è all'interno di una corte, sulla quale si affacciano una serie di fabbricati, disposti in più corpi di fabbrica, con accesso unico esterno dalla Via Milano. Deriva dal recupero di un ampio complesso, nato originariamente quale cascina rurale con accessori e pertinenze e di seguito trasformato con più interventi, realizzati rispettivamente nel 1977, nel 1989 e nel 2001, ottenendo ad oggi unità prevalentemente residenziali.

Il fabbricato è inserito tra altre proprietà edificate nei prospetti di Nord e Sud. Si affaccia sulla corte comune, con caratteristiche carraie, sulla quale insiste il prospetto principale.

Il complesso si appartiene, denominato Condominio Nivolto Due, comprende complessivamente 17 unità immobiliari di cui 12 abitative, 3 box, 1 tettoia e 1 magazzino, aventi accesso dal cortile comune posto sulla Via Milano.

Nel corpo di fabbrica di Ovest si inserisce, tra le altre, l'abitazione interessata dalla procedura, completa di un piano terreno con la zona a giorno con soggiorno e cucina parzialmente delimitati tra loro e un ripostiglio ricavato nel sottoscala, ed un piano primo con la zona notte con due camere da letto, bagno e ripostiglio. Occupa una superficie lorda complessiva di mq. 145 e un'altezza interna di mt. 2,70 sotto l'assito al piano terreno e variabile da mt. 2,26 a mt. 3,74 nell'intradosso della soletta a capanna al piano primo.

L'area esclusiva è posta nel prospetto di Ovest e rappresenta un cortile, completamente delimitato, in parte pavimentato, in parte a verde, parzialmente coperto dalla presenza di una posticcia tettoia e occupato anche di un piccolo ripostiglio in muratura. La superficie catastale complessiva del sedime è di mq. 48.

L'area risulta intestata catastalmente ancora al precedente proprietario nonostante l'atto di separazione del Tribunale di Pavia di cui al verbale del 16 marzo 2009 Cron. 2682/09 R.G. 3771/08, omologato in data 30 marzo 2009, Rg. 3771/08 Cron. 3347/09 del 31 marzo 2009, trascritto presso la Conservatoria di Pavia in data 24 aprile 2009 ai n° 9037/5766, indicasse il trasferimento del mappale alla

L'appartamento è aerato in modo naturale, con aperture poste tanto verso il cortile comune quanto verso l'area esclusiva.

Fanno parte integrante dell'immobile i corrispondenti diritti di comproprietà sulle cose e parti comune relativamente alla corte, per un totale di 43,50 millesimi.

Identificato in Catasto Comune di Giussago:

Intestato agli ESECUTATI Signori

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, usufruttuaria per la quota di 1/1

e

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, nudo proprietario per la quota di 1/1

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

CASA DI CORTE AI PIANI TERRENO E PRIMO (OLTRE ALLE CORRISPONDENTI DOTAZIONI CONDOMINIALI DI LEGGE SULL'AREA CORTILIZIA COMUNE) NCEU									
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	VANI	SUPERFICIE	RENDITA	ALTRE INFORMAZIONI
A	4	95	22	A/3	1	5	Totale Mq. 145 Tot escluso aree scoperte Mq. 145	Euro 160,10	Via Milano n° 26/L P.T-1

Scheda ottenuta da:

Scheda attuale agli atti presentata il 16 luglio 2015
 Variazione per rettifica di superficie del 16 luglio 2015 Prot. 61365.1/2015
 Variazione per inserimento dei dati superficie del 9 novembre 2015
 Variazione toponomastica del 22 ottobre 2014 pratica n. PV0152452
 Variazione nel classamento del 20 maggio 2006 pratica n. PV0086467
 Variazione della destinazione da magazzino a abitazione del 20 maggio 2005 pratica n. PV0079369
 Variazione per frazionamento, accertamento e classamento del 4 luglio 1995 n. 686.2/1995 Categoria C/2
 Variazionr per accertamento e classamento del 4 agosto 1994 pratica n. 1040.2/1994
 Costituzione del 4 maggio 1998 pratica n. 584.1/1988

Per superficie lorda si intende comprensiva delle murature, balconi, logge, taveme.....ovvero l'ingombro complessivo dell'immobile

SEDIME PERTINENZIALE ESCLUSIVO CT										
SEZIONE	FOGLIO	MAPPALE	SUB	PORZ	QUALITA'	CLASSE	SUPERFICIE	DEDUZ	REDDITO DOM	REDDITO AGR
	4	158			Seminativo irriguo	2	mq 48	B	Euro 0,46	Euro 0,36

Mappale ottenuto da:

frazionamento del 5 maggio 1998 n. 1118.1/1998
 frazionamento del 20 novembre 1997 n. 2833.1/1997
 frazionamento del 12 maggio 1997 n. 1060.1/1997

Coerenze a corpo da Nord, in senso orario:

Mappale 295 di CT, altra U.I. di cui al Mappale 95 Subalterno 12, corte comune, altra U.I. di cui al Mappale 95 Subalterno 10, Mappale 159 di CT, Mappale 306 di CT, Mappale 297 di CT.

Si precisa che nella visura catastale il sedime è intestato al precedente proprietario per mancata presentazione di voltura catastale e risulta censito al Catasto Terreni.

Parti comuni. L'immobile appartiene al Condominio Nivolto Due, un ampio complesso immobiliare, caratterizzato dall'insieme di più fabbricati insistenti su una corte comune, dotato di spazi di uso comune, retto da un unico regolamento di condominio.

All'unità competono le ragioni di comproprietà sugli enti comuni che per regolamento, loro natura, destinazione, legge, sono da considerarsi comuni, con quote pari a 43,50/1000,00.

Nello specifico l'abitazione dispone in comune con le altre unità locali di cancello di ingresso, citofono, corte, illuminazione e urbanizzazioni.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'unità interessata dalla procedura si trova all'interno del complesso al civico 26 di via Milano, alla frazione Nivolto. Ricade in nuclei di antica formazione in ambito del tessuto rurale consolidato (art. 18 NTA). Il tessuto rurale riflette culturalmente e architettonicamente l'identità rurale che ha determinato storicamente la struttura del paesaggio agrario e degli insediamenti umani di Giussago.

Giudice: Dott. Francesco Rocca
 Custode: IVG Pavia Lodi
 Perito: Geom. Loretta Rossi
 Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

Gli ambiti del tessuto rurale consolidato sono stati individuati ai sensi dell'art. 8 comma 1b) della L.R.12/2005 e comprendono Nuclei di antica formazione e Aree esterne ai Nuclei di Antica Formazione ed interne al perimetro del Tessuto rurale consolidato. Nei nuclei di antica formazione e Cascine le destinazioni d'uso ammissibili sono tutte quelle compatibili con la conservazione e la tutela degli edifici e del contesto esistenti, nello specifico, favorendo principalmente la trasformazione con recupero di vecchie cascine ai fini abitativi.

Parti delle costruzioni in loco sono state adattate con una serie di interventi edilizi, realizzate nel corso degli anni, una volta superata la destinazione rurale.

Il contesto locale è un Nucleo di antica formazione composto prevalentemente da fabbricati privi di particolare interesse storico ambientale, da qualche edificio di rilevanza ambientale e da un paio di edifici rurali di rilevanza ambientale.

La frazione di Nivolto dista poco più di 1 Km. dal centro cittadino. Si trova ricompresa tra la Roggia Bizzarra, il cavo Kevenhillier e il Naviglio Vecchio, tra aree agricole e aree boschive. Le costruzioni in genere, riflettono la storia agricola e rurale della cittadina.

Giussago è un comune di 5325 abitanti posto nel Pavese settentrionale nella pianura tra l'Olonza e il Naviglio Pavese, al confine con la città metropolitana di Milano.

Occupava una superficie di 24 km² circa, sulla quale insistono oltre il capoluogo, una serie di frazioni, Baselica Bologna, Carpignano, Casatico, Cascina Darsena, Guinzano, Liconasco, Molino dei Protti, Moriago, Nivolto, Novedo, Ronchetto, Turago Bordone e Villanova de' Beretti. L'attuale comune di Giussago si è formato con la progressiva aggregazione dei molti piccoli comuni che ancora nel XIX secolo e all'inizio del successivo esistevano nella zona (tuttora il capoluogo ospita meno di un terzo della popolazione del comune).

Il terreno è pianeggiante, con grandi spazi destinati alla produzione cerealicola e all'allevamento di bestiame.

Il Comune è dotato di servizi, di strutture ed infrastrutture pubbliche e private aperte al pubblico.

Dal capoluogo di provincia la cittadina dista circa 14 Km, passando per la provinciale ex Strada Statale 35; dal capoluogo di regione circa 20 km.. Giussago è raggiungibile dalla Provinciale ex Strada Statale 35 che collega Pavia a Binasco, e interamente dalla Provinciale 27 che corre pressochè parallela alla ex statale e collega i comuni posti tra Villanova de' Beretti e Lacchiarella. E' raggiungibile dalla autostrada A7 sulla Milano-Genova uscita di Binasco continuando sulle Provinciali 40 e 105 e superato il Comune di Lacchiarella sulla Provinciale 27; dall'autostrada A14 Adriatica continuando sull'autostrada del Sole A1, uscita in direzione Binasco, in prossimità di Carpiano, e poi continuando sulle Provinciali 40, 105 e 27; e dall'autostrada A21 Torino-Brescia proseguendo sulla A1 uscita Binasco, poi continuando sulle Provinciali 40, 105 e 27. A livello ferroviario il comune non ha fermate, sulla linea S13, linea che collega Pavia a Milano, si trova la fermata di Certosa posta circa a 6 km.. Il più vicino aeroporto è a Milano Linate posto a circa 32Km. Il trasporto pubblico avviene anche con autolinee extraurbane.

Il comune di Giussago confina con i comuni di Borgarello, Bornasco, Casarile (MI), Certosa di Pa via, Lacchiarella (MI), Rognano, San Genesio ed Uniti, Siziano, Vellezzo Bellini e Zeccone.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo, avvenuto nel pomeriggio del 21 ottobre 2024, alla presenza della ESECUTATA OMISSIS e del figlio dell'ESECUTATO OMISSIS, la sottoscritta ha preso visione dell'unità pignorata, rilevandone le metrature e i materiali costruttivi, documentando, inoltre, con foto gli interni e gli esterni del fabbricato.

L'immobile rappresenta la residenza dell'esecutata, usufruttuaria dell'immobile. L'esecutato, nudo proprietario, risiede alla Frazione Nivolto di Giussago, Via Milano 26/G, in altro immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **Nessuna**

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione casa coniugale: **Nessuna**

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: **Nessuno**

4.1.4 Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**

4.1.5 Varie: **Nessuna**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1.

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

Ipoteca volontaria: l'immobile urbano identificato alla Sezione A Foglio 4 Mappale 95 Subalterno 22 e l'immobile terreno censito alla Sezione Giussago Foglio 4 Mappale 158 sono interessati dall'ipoteca volontaria derivante da Concessione di mutuo per la somma complessiva di Euro 255.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 170.000,00 per la durata di anni 30, iscritta con atto del Notaio Carlo Magaldi del 14 luglio 2005 Numero Repertorio 2543/1012, iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia in data 26 luglio 2005 ai n° 16047/4408

a favore di

OMISSIS

con sede in OMISSIS) OMISSIS

contro

Signor OMISSIS per i diritti di piena proprietà sugli immobili

4.2.2

Pignoramento: l'immobile urbano identificato alla Sezione A Foglio 4 Mappale 95 Subalterno 22 e l'immobile terreno censito alla Sezione Giussago Foglio 4 Mappale 158 sono interessati dal verbale di pignoramento in forza di atto giudiziario notificato dal Tribunale di Pavia in data 2 luglio 2024 Repertorio n° 4752, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 5 agosto 2024 ai n° 15352/10995,

a favore di OMISSIS

con sede in OMISSIS C.F. OMISSIS

rappresentata dallo OMISSIS con sede in) OMISSIS

contro

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, usufruttuaria per la quota di 1/1

e

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, nudo proprietario per la quota di 1/1

4.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizio, catastale e varie

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il complesso residenziale di appartenenza dell'unità interessata dalla procedura è stato costruito precedentemente il 1967, quale accessorio rurale al più ampio complesso della cascina. Negli anni si sono avvicendate una serie di pratiche edilizie che hanno portato dapprima alla trasformazione da uso agricolo ad uso deposito, con caratteristiche artigianali, e di seguito, negli anni 2001, al cambio di destinazione d'uso in abitazione.

Rispetto al progetto agli atti si sono rilevate alcune leggere modifiche, quali la delimitazione parziale tra il soggiorno e la cucina con la presenza di una sola parete a correre longitudinalmente da Nord a Sud, la chiusura del sottoscala per il recupero di un ripostiglio, tramezze leggermente spostate al piano primo, soprattutto negli ambienti ricompresi tra il disimpegno di arrivo della scala e i vani ripostiglio e camera matrimoniale. La scala di congiungimento fra i piani è di forma leggermente diversa: parte con invito dalla porta di ingresso per poi proseguire in modo regolare e senza la presenza di pié d'oca. Inoltre il pilastro al piano terreno di sostegno alla putrella in ferro è addossato alla scala stessa, anziché staccato di una manciata di centimetri come riportato agli atti.

L'altezza interna rilevata al piano primo è leggermente differente da quanto riportato agli atti: con una minima di mt. 2,10 e una massima di mt. 3,74 all'assito contro i mt. 2,15/3,70 dichiarati. Nel sedime esclusivo, non risulta indicato il piccolo ripostiglio esterno in muratura, di poco inferiore ai 4 mq. e di altezza compresa fra mt. 1,60 e mt. 1,90, la tettoia con tubolari e reticolato in lamiera (di fatto non ancorata al suolo in modo stabile) e la pensilina in legno profonda per buona parte del fronte.

Agli atti del Comune non si registra la presenza del certificato di agibilità, quantomeno della richiesta a fine lavori della pratica di cambio di destinazione d'uso.

Regolarizzazione edilizia-urbanistica:

Le modifiche non comportano variazioni tali da influire sulla conformità dell'unità. Resta inteso che il ripostiglio esterno andava comunque riportato graficamente negli elaborati agli atti, trattandosi di un manufatto sicuramente già presente nel corso delle varie trasformazioni, e la tettoia, per essere mantenuta, deve avere i requisiti di una struttura precaria, facilmente removibile, ad uso temporaneo. In mancanza di uno solo dei requisiti, la tettoia non è conforme e deve essere rimossa. Tanto più che siamo in area di vincolo ambientale paesistico (legge 29 giugno 1939 n° 1497). Nel caso il Proprietario o gli aventi causa fossero interessati da lavori per i quali si richiedono bonus edilizi, l'unità dovrà risultare conforme tanto nei dati di identificazione catastale, quanto ai titoli abilitativi edilizi.

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

4.3.2 Conformità Catastale

La scheda catastale riporta le differenze rilevate in campo edilizio-urbanistico. Inoltre in planimetria il bagno e il ripostiglio risultano invertiti tra loro, nella localizzazione.

Le modifiche non comportano variazioni tali da influire sulla conformità della planimetria agli atti.

Regolarizzazione catastale:

Non necessaria. Nel caso il Proprietario/aventi causa fossero interessati da lavori per i quali si richiedono bonus edilizi, l'unità dovrà risultare conforme tanto nei dati di identificazione catastale, quanto ai titoli abilitativi edilizi.

E' però da perfezionare l'intestazione dell'area posta sul retro del fabbricato, con la presentazione di una voltura catastale che registri il passaggio di proprietà dal Sig. OMISSIS DANTE CAUSA alla Signora ESECUTATA OMISSIS e una seconda voltura che perfezioni la vendita con riserva del diritto di abitazione dalla Signora ESECUTATA OMISSIS al Sig. ESECUTATO OMISSIS.

Per una questione di costi si consiglia di procedere con la fusione del sedime con l'abitazione perchè per l'attuazione della pratica servirebbe la presentazione di tipo mappale e, a seguire, di scheda catastale aggiornata.

L'importo previsto per la redazione delle due volture è complessivamente di Euro 250,00 (di cui Euro 142 sono per i diritti di segreteria e la restante somma al tecnico professionista).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Il bene pignorato è inserito in un più ampio contesto comprendente la comproprietà su cose e parti comuni dell'intero complesso- corte-, sottoposto al Regolamento di Condominio con Tabelle Millesimali e Planimetria Generale di cui all'atto del Notaio Trotta del 3 dicembre 1992 n° 60123/13604, registrato a Vigevano il 23 dicembre 1992 al n° 2228.

Le spese di gestione condominiale e di proprietà in capo all'unità interessata sono di circa 200 Euro all'anno, da pagarsi in n° 3 rate.

Il totale delle spese scadute al 31 dicembre 2024 è di Euro 302,98.

L'amministratore è lo Studio Amministrazioni 2T srl nella persona del Geom. Riccardo Tarrini con sede in Pavia Via Ferrini 2/I.

Nessuna causa in corso

Atti ablativi: nessuno

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali proprietari immobili:

ESECUTATA OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, usufruttuaria per la quota di 1/1 sull'unità urbana identificata alla Sezione A Foglio 4 Mappale 95 Subalterno 22 porzione immobiliare a destinazione abitativa e annessa retrostante corte di pertinenza esclusiva (area per la quale in atto le Parti dichiarano che deve essere regolarizzata nella sua collocazione catastale trattandosi di porzione immobiliare inscindibile dall'unità principale)

e

ESECUTATO OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, nudo proprietario per la quota di 1/1 sull'unità urbana identificata alla Sezione A Foglio 4 Mappale 95 Subalterno 22 porzione immobiliare a destinazione abitativa e annessa retrostante corte di pertinenza esclusiva (area per la quale in atto le Parti dichiarano che deve essere regolarizzata nella sua collocazione catastale trattandosi di porzione immobiliare inscindibile dall'unità principale).

Si precisa che l'area terrena risulta ancora intestata al Sig. OMISSIS in quanto mai perfezionata la domanda di voltura catastale.

A ESECUTATO OMISSIS per i diritti di 1/1 di nuda proprietà in regime di sull'immobile urbano identificato alla Sezione A Foglio 4 Mappale 95 Subalterno 22 porzione immobiliare a destinazione abitativa e annessa retrostante corte di pertinenza esclusiva (area per la quale in atto le Parti dichiarano che deve essere regolarizzata nella sua collocazione catastale trattandosi di porzione immobiliare inscindibile dall'unità principale) a seguito di atto redatto dal Notaio Carlo Magaldi in data 18 maggio 2012 Repertorio n° 5366 Raccolta n° 3203, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 4 giugno 2012 n° R.G. 8642 n° R.P. 6046

da ESECUTATA OMISSIS, in regime di _____ la quale si riserva l'usufrutto pari a d 1/1.

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Pavia Lodi
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

A ESECUTATA OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di proprietà sull'immobile urbano di cui alla Sezione A Foglio 4 Mappale 95 Subalterno 22 e sull'area terrena censita alla Sezione Giussago Foglio 4 Mappale 158, a seguito di atto giudiziario di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni del Tribunale di Pavia del 30 marzo 2009 repertorio n° 3771/2008 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 24 aprile 2009 ai n° R.G 9037 e n° R.P. 5766 da

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti di 1/1 di proprietà.

A OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di proprietà sull'immobile urbano e sull'area terrena a seguito di atto redatto dal Notaio Carlo Magaldi in data 14 luglio 2005 Repertorio n° 2542 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 26 luglio 2005 ai n° R.G. 16046 e n° R.P. 8979 da

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di proprietà sull'immobile urbano (all'epoca identificato con il Subalterno 11- soppresso-) e sull'area terrena a seguito di atto redatto dal Notaio Luca Zona in data 28 settembre 2000 Repertorio n° 5933 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Pavia in data 16 ottobre 2000 ai n° R.G. 13400 e n° R.P. 9339 da

OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. per i diritti pari ad 1/2 di proprietà

e

OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. per i diritti pari ad 1/2 di proprietà in regime

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso di cui fa parte l'unità interessata dalla procedura è stato edificato in epoca antecedente al primo settembre 1967, quale accessorio rurale alla cascina con più corpi di fabbrica. Con l'Autorizzazione Edilizia del 3 ottobre 1989 Protocollo n° 5155 il Sindaco del Comune di Giussago concede all'allora proprietaria Signora OMISSIS di poter eseguire il cambiamento d'uso di alcuni immobili, in parte da uso agricolo ad uso deposito (tra cui unità interessata), in parte da uso agricolo a residenziale e in parte da uso agricolo a laboratorio.

In seguito in data 5 gennaio 2001 viene rilasciata dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale al Signor OMISSIS, proprietario del momento, la Concessione per l'Edificabilità dei suoli, Protocollo 5628 del 28 ottobre 2000, Pratica Edilizia n° 3584. La pratica è a titolo oneroso e ha per oggetto il cambio di destinazione d'uso da artigianale a residenziale di una serie di immobili (comprendenti tra l'altro unità in oggetto). Gli immobili interessati dal cambiamento sono identificati al Mappale 95 Subalterno 11 e 159. La pratica è preceduta dal provvedimento di Autorizzazione Paesistica ai sensi dell'art. 7 della Legge 1497/1939 del 13 novembre 2000.

L'iter è completo del parere igienico sanitario dell'ASL di Pavia n° 1685 del 4 dicembre 2000.

E' mancante però della richiesta di agibilità.

DESCRIZIONE

IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

A. Piena proprietà di casa di corte disposta ai piani terreno e primo con sedime esclusivo, ricompresa nel complesso del Condominio Nivolto Due, sito in Frazione Nivolto Via Milano n°26/L Comune di Giussago

di proprietà dei Signori:

-OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, usufruttuaria per la quota di 1/1

e

- OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS C.F. OMISSIS, nudo proprietario per la quota di 1/1.

Trattasi di immobile a destinazione abitativa identificato alla Sezione A Foglio 4 Mappale 95 Subalterno 22 Categoria A/3 Classe 1 vani 5 Superficie catastale mq. 145, escluso aree scoperte mq. 145, R.C. Euro 160,10, Via Milano n° 26/L piani T-1

e di retrostante corte di pertinenza esclusiva censita al CT alla Sezione Giussago Foglio 4 Mappale 158 Seminativo Irriguo Classe 2 mq. 48 Deduz B R.D. Euro 0,46 R.A. Euro 0,36- non ancora correttamente volturata alle parti e come tale intestata al Sig. OMISSIS DANTE CAUSA-.

L'immobile si trova alla Frazione Nivolto, nel complesso recuperato con una serie di interventi edilizi finalizzati alla trasformazione di una cascina con accessori rurali ai fini abitativi.

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

Si trova in aderenza ad altre unità immobiliari sui fronti Nord e Sud. Nei lati liberi, da una parte si prospetta sull'ampia corte comune, con caratteristiche carraie, nella quale insistono le urbanizzazioni del complesso di appartenenza, completa di aree a parcheggio, aree di transito e manovra ed aree a verde, mentre ad Ovest insiste il sedime esclusivo (intestato ancora al dante causa degli esecutati) rappresentato da un'area inscindibile all'abitazione, in parte a verde e in parte pavimentata, delimitata dal contesto adiacente con recinzione. Sulla stessa insistono un piccolo gabbiotto in muratura, di vecchia fattura e di contenute dimensioni, e una più ampia tettoia coperta, sostenuta alle estremità da tubolari in lamiera.

Considerata la precarietà della stessa, si valuta il terreno sul quale insiste, in tutuno alla restante parte che rappresenta il completamento del cortile esclusivo.

Gli immobili circostanti hanno caratteristiche simili all'immobile interessato dalla valutazione. Siamo in un contesto di pianura, con la presenza di terra coltivata e di grandi ricchezze di acqua.

L'area è facilmente raggiungibile e di comodo accesso. La Via Milano, si innesta sulla Strada Provinciale ex Strada Statale 35 (Pavia-Binasco) e si addentra, passando attraverso la campagna, sino al centro cittadino di Giussago.

Il contesto comunale è dotato di un discreto numero di strutture pubbliche e private, di strutture commerciali e artigianali, con attività di servizio, presenti prevalentemente nel capoluogo della cittadina.

Il manufatto rappresenta una costruzione tipica dei nuclei di antica formazione, soprattutto nella localizzazione con l'edificazione a cortina su un'ampia corte interna, che, con il sopraggiungere di nuove necessità funzionali negli anni, ha adeguato le destinazioni e gli aspetti funzionali.

All'immobile si accede dalla corte comune, sulla quale, a sud, si apre il cancello sulla strada pubblica.

La casa è stata ristrutturata per l'intero nel 2001, utilizzando validi materiali e buone finiture. E' stato impiegato in modo massiccio il legno, sia nella soletta interpiano sia in quella di copertura.

In generale le condizioni dell'appartamento sono buone per quanto concerne gli interni, mentre gli esterni risentono del tempo, della presenza di umidità proveniente dal terreno limitrofo e dalla scarsa manutenzione.

L'abitazione si completa di un piano terreno con un'ampio spazio a giorno, solo in parte delimitato dalla parete della cucina e dal ripostiglio ricavato nel sottoscata e di un piano primo dove si trovano due camere da letto, un bagno, un ripostiglio e l'arrivo/disimpegno della scala.

Dalla porta finestra sul soggiorno si accede al sedime esclusivo, dotato di illuminazione e di rubinetto di acqua.

Particolari pregi: nessuno

ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE	ASTE GIUDIZIARIE
VANO	SUPERFICI E NETTA	COEFF. AGG.	SUPERFICIE COMMERCIALE RAGGUAGLIATA	ESPOSIZIONE E/O PART. CARATT.	MANUTENZIONE E/O APPETIBILITA'
soggiorno-cucina P.T	57,04	1,00	71,87	Est-Ovest	buono
ripostiglio sottoscala P.T	2,31	1,00	4,01	Cieco	buono
disimpegno P1	5,66	1,00	5,99	Cieco	buono
Letto P.1	22,83	1,00	29,40	Est-Ovest	buono
Ripostiglio P.1	4,59	1,00	5,89	Cieco	buono
Letto P.1	14,93	1,00	18,65	Ovest	buono
Bagno P1	6,14	1,00	9,19	Est	buono
Cortile P.T. considerato come sedime	48	10%	4,8	Ovest	discreto

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Pavia Lodi
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

Destinazione	Sup. Lorda	Coeff.	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni
A INDIPENDENTE CASA DI CORTE AI PIANI TERRENO E PRIMO CON SEDIME CORTILIZIO ESCLUSIVO (OLTRE ALLE CORRISPONDENTI DOTAZIONI CONDOMINIALI DI LEGGE SUL CORTILE COMUNE)					
Abitazione P. Terreno e Primo	145,00	1	145,00	Est/Ovest	Buone
Area di corte	48,00	10%	4,80	Ovest	Discrete
Totale complessivo	<u>193</u>		<u>149,8</u>		

Caratteristiche descrittive: come da attuali finiture interne ed esterne

Fondazioni (struttura):	Materiale-tipologia: non verificabile, verosimilmente in laterizio di mattone pieno Si riferisce limitatamente a corpo unico
Strutture verticali (struttura):	Materiale-tipologia: murature portanti con pilastri in mattoni pieni a vista. Presenza di elementi caratterizzanti l'originale struttura con vecchi architravi in muratura di mattone pieno, a vista, lungo gli sviluppi al piano terreno della facciata principale, tanto negli interni che negli esterni Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Solaio (struttura):	Materiale-tipologia: soletta interpiano con struttura a vista di travi e travetti in legno, e interposto assito, rafforzata da putrella in ferro, avente funzione oltre che di sostegno anche da rompitratta, e superiore getto in cls. L'intera struttura in legno secondaria è completamente verniciata di colore chiaro Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Murature e pareti divisorie:	Tipologia: non verificabili, presumibilmente in laterizio di mattone pieno per la muratura perimetrale esterna mista a Doppio Uni e in forati di laterizio per le delimitazioni interne. Condizioni: presenza di umidità lungo le pareti esterne con distacco parziale e a tratti dell'intonaco su alcune superfici. Anche all'interno dell'ambiente al piano terreno presenza a tratti di intonaco sfiorito Si evidenzia una cavillatura nella muratura al piano primo nella camera da letto di Nord Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Copertura (struttura e rivestimento):	Tipologia: soletta inclinata a capanna a vista con struttura portante in legno con travi e travetti. Assito di completamente. Il tutto finito e trattato con pitturazione trasparente. Dichiarata dal tecnico progettista dell'ultimo intervento edilizio la presenza di isolamento termico a tetto. La copertura è in tegole di cotto. Gronde in legno con travetti ed assito a sporgere di circa cm. 40-50 cm. dalle murature perimetrali. Lattinerie in lamiera preverniciata sia negli sviluppi verticali che in quelli orizzontali Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi interni (componente edilizia):	Tipologia: porte a battente in legno, tamburato pieno Si riferisce limitatamente a: corpo unico
Infissi esterni porta di	Tipologia: portoncino a battente in legno, del tipo blindato

Giudice: Dott. Francesco Rocca
Custode: IVG Pavia Lodi
Perito: Geom. Loretta Rossi
Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

ingresso unità interessata
(componente edilizia):

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Infissi esterni serramenti
(componente edilizia):

Tipologia: finestre e porta finestra, di forma regolare, in legno, color noce, a battente con vetri termoisolanti. Finestra sul soggiorno verso il cortile comune realizzata ad arco.

Protezioni esterne: persiane ad ante in legno, color noce, su tutte le aperture del piano primo. Presenza anche di veneziane nelle aperture di Ovest al piano primo.

Condizioni: in generale le persiane e le finestre, nelle superfici esterne, risentono della scarsa manutenzione con superfici visibilmente mal conservate

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Intonaci interni (componente edilizia):

Materiale: murature verticali finite ovunque con intonaco al civile per interni e superiore tinta, ad esclusione della parete attrezzata dell'angolo cottura e del bagno, rivestiti con piastrelle in ceramica e di alcuni tratti della muratura perimetrale al piano terreno lasciata con mattone pieno a vista

Condizioni: presenza di umidità a tratti sugli intonaci della muratura perimetrale
Si evidenzia una cavillatura nella muratura a delimitazione della camera da letto al piano primo

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Rivestimento superfici interne
(componente edilizia):

Ubicazione: internamente nelle pareti del bagno e nell'angolo attrezzato della cucina

Materiale: piastrelle in ceramica posate in diagonale per un'altezza costante nella parete attrezzata della cucina e regolari ma con altezza variabile nel bagno da una minima di mt. 1,50 ad una massima di mt. 2,25

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Pavimenti interni
(componente edilizia):

Ubicazione: tutti i vani

Materiale: parquet, color ciliegio in entrambi i piani, ad esclusione del ripostiglio nel sottoscala realizzato in battuto di cemento, nel ripostiglio al piano primo con pavimento in klinker e nel bagno con piastrelloni quadrati di ceramica

Il parquet al piano terreno è posato con listoni in diagonale, mentre al piano primo è posato regolare

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Zoccolini
(componente edilizia):

Ubicazione residenza: tutti i vani ad esclusione dei servizi

Materiale: zoccolini in legno

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Soglie e davanzali
(componente edilizia):

Ubicazione: su tutte le aperture

Materiale: davanzali interni ed esterni in mattone pieno. Soglia di ingresso e sulla porta finestra in lastra di marmo

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Elementi in ferro
(componente edilizia):
Gas (impianto):

Presenza di inferriate a protezione di tutte le aperture di finestre e porte finestre realizzate in ferro a semplice disegno. Nella porta finestra sul cortile esclusivo e nella porta di ingresso le inferriate hanno la funzione di seconda porta

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Scala di collegamento piani
(componente edilizia):

Scala di collegamento fra il piano terreno e il primo realizzata con struttura in muratura e gradini in legno ad effetto antichizzato. Presenza di protezione laterale al piano primo

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Riscaldamento (impianto):

Impianto sottotraccia per funzionamento autonomo dell'impianto di riscaldamento con termo in ghisa alimentati a gas, caldaia murale posta all'esterno sulla parete a ridosso dell'area esclusiva.

Condizioni: non verificabili

Presenza di camino funzionante a legna nel vano soggiorno, realizzato in muratura di mattoni pieni ed anima interna

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Idrico (impianto):

Tipologia: rete sottotraccia con impianto indipendente

Alimentazione: rete pubblica comunale

Condizioni: non verificabili

Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

- Sanitario (impianto):** Tipologia: rete sottotraccia con impianto indipendente
Wc: i sanitari del bagno si compongono di wc con cassetta interna, bidet, lavabo e doccia con box doccia (in plexiglass). Sono in gres porcellanato con miscelatori cromati
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente: a corpo unico
- Fognatura (impianto):** Tipologia: rete sottotraccia a confluire nella rete posta all'interno del cortile dove si inseriscono la biologica e il pozzo disperdente negli immediati strati del sottosuolo, che convogliano le acque anche di altre unità immobiliari dei fabbricati circostanti.
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Elettrico (impianto):** Tipologia: impianto sottotraccia
Presenza di quadro elettrico e di termostato
Presenza di lavatrice e di lavastoviglie L'illuminazione degli ambienti al piano primo è con applique a muro
Alimentazione: contatore allacciato alla rete pubblica, collocato nella facciata di ingresso
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Citofonico (impianto):** Tipologia: impianto sottotraccia con presenza di apparecchio citofonico all'ingresso dell'immobile
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Telefonico (impianto):** Tipologia: non verificabile
Si riferisce limitatamente a: corpo unico
- Antenna (componente edilizia):** Tipologia: impianto con parabola a tetto
Condizioni: non verificabili
Si riferisce limitatamente a: corpo unico

Parti coperte e scoperte di uso esclusivo: (componente edilizia):

Dalle risultanze catastali l'immobile si affaccia sulla corte comune senza interposta area esclusiva. In loco il fronte di ingresso è delimitato da un marciapiede rivestito con piastrelle in klinker, a correre lungo tutto il prospetto. Le murature perimetrali sono intonacate e pitturate al civile, protette con zoccolo di altezza pari a cm. 50 circa in pietra.

Al di sopra della porta di ingresso si inserisce un piccolo tettuccio di protezione in legno e tegole di cotto. Sul retro per l'intero fronte trova collocazione un tettuccio in legno e tegole di cotto della profondità di circa 1.10 mt., provvisto di canale in preverniciato.

All'interno del sedime esclusivo si trova dapprima il marciapiede che corre lungo l'intero fronte di Ovest, per una larghezza di circa cm. 80, rivestito con piastrelle in klinker posate con fuga; di seguito si apre, pressochè centralmente la porzione piastrellata con piastrelloni di cemento posati sulla terra, ai lati della quale insiste la parte rivestita con mattonelle di klinker poste su differenti quote. La porzione centrale, a confine, termina in parte con terra e in parte in battuto di cemento. Così come in terra e con barriera sempreverde è la porzione a Nord-Ovest. Il sedime è completamente delimitato da recinzione di differente fattura, in parte realizzata con muro- mretto intonacato e tinteggiato, in parte con cordolo in ca e superiore rete metallica.

Il sedime è illuminato dalla presenza di un faro posto sulla porta finestra. Si evidenzia anche la presenza di rubinetto d'acqua con vaschetta in ceramica collocata a ridosso della muratura perimetrale.

Condizioni: l'intonaco della porzione della muratura esterna presenta la stessa problematica evidenziata in genere per la muratura perimetrale del fabbricato, vale a dire l'umidità lungo le pareti, soprattutto nelle esposizioni più basse.

Si riferisce limitatamente a corpo unico

Parti comuni (componente edilizia):

L'accesso all'immobile avviene dal cancello carraio, di uso comune, posto sulla Via Milano, realizzato in ferro con apertura a comando elettrico, dotato di due bracci. Oltrepassato il cancello si accede all'area cortilizia comune prevalentemente in ghiaia e terra ad esclusione di una porzione centrale,

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024



pavimentata con autobloccanti in klinker, utilizzata allo scopo di parcheggio, e di alcune superfici a verde. Nell'area sono collocati interrati le reti e i servizi di urbanizzazione che collegano le utenze private alle pubbliche.
Si riferisce limitatamente a corpo unico

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

Il metodo di stima utilizzato è il sintetico comparativo con valutazione rapportata alla superficie ottenuta. Il carattere comparativo della stima consiste nella relazione tra caratteristiche e valori noti con quelli individuati per i beni oggetto di compravendita. Nel caso specifico **trattandosi di vendita forzata**, si assume come parametro di riferimento il valore ottenuto comparando:

- i dati riportati dall'Agenzia del Territorio con l'Osservatorio Immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari, anno 2024 I semestre
- i dati dei Borsini Immobiliari relativi agli anni 2023/2024,
- i dati di vendita di riferimento eventualmente in possesso dell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- i dati adottati per compravendite di immobili simili nel comune

I valori medi di riferimento ottenuti sono il prezzo a mq. di superficie commerciale.

Euro 750,00 al mq. di superficie commerciale

prezzo tra l'altro valutato tenendo conto della condizione di sofferenza in cui si trova ancora genericamente il mercato immobiliare.

8.2. Fonti di informazioni

Catasto di Pavia, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia, Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato della Provincia di Pavia, Rilevazione prezzi di mercato, Rilevazione prezzi OMI I semestre anno 2024

8.3. Valutazioni delle superfici

Immobile	Superf. comm.	Valore intero	Valore diritto
A INDIPENDENTE CASA DI CORTE AI PIANI TERRENO E PRIMO CON SEDIME CORTILIZIO ESCLUSIVO (OLTRE ALLE CORRISPONDENTI DOTAZIONI CONDOMINIALI DI LEGGE SULLA CORTE COMUNE)	149,80 mq.	€ 750,00	€ 112.350,00
Totale complessivo			€ 112.350,00

Si informa che il valore di diritto è stato determinato moltiplicando il prezzo €/mq per la superficie Commerciale

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Totale----- € 112.350,00

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e difetti, per rimborso forfettario di eventuali spese di gestione immobile insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria
€ 16.852,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente:

nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

nessuna

Abbattimento economico per presenza di contratti di affitto opponibili alla procedura/o in

Giudice: Dott. Francesco Rocca

Custode: IVG Pavia Lodi

Perito: Geom. Loretta Rossi

Esecuzione Immobiliare RGE 201/2024

tutti quei casi in cui si necessita di un abbattimento del valore proposto per presenza di vincolo
nessuno

Decurtazioni per servitù ed altre limitazioni d'uso

nessuna

Spese tecniche di regolarizzazione edilizia-urbanistica e/o catastale:

€ **250,00**

Spese condominiali scadute ed insolute nell'ultimo biennio, calcolate al 31 dicembre 2024

€ **302,98**

Spese edilizie

nessuna

Spese per smaltimento mobili ed arredi in genere

nessuna

8.5. Prezzo base d'asta dell'immobile di cui al lotto 1

**Valore dell'immobile intero nello stato di fatto in cui si trova, al netto delle
decurtazioni di cui sopra € 94.944,52
(novantaquattromilanovecentoquarantaquattroeuro,52centesimi)**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, salvo errori ed omissioni.

Rivanazzano Terme lì, 16 gennaio 2025

**Il perito estimatore
Geom. Loretta Rossi**

